

# NASZE SPRAWY

28.12.2006

nr 13



Pismo Spółdzielni Mieszkaniowej PAX w Warszawie



Karty chipowe na Stryjeńskich

Słaba frekwencja

Plan finansowy na 2007 r.

Wywiad z R. Ziemkiewiczem

Termomodernizacja przy ul. Salezego 6

Mundurki dla dozorców

50-lecie SM PAX

Walne bez quorum





*Pomyślności,  
szczęścia, radości  
i optymizmu  
w Nowym Roku  
życzą*

*Zarząd,  
Rada Nadzorcza  
i Pracownicy  
Spółdzielni  
Mieszkaniowej  
PAX.*

## W numerze:

Karty chipowe na Stryjeńskich	4
Słaba frekwencja	5
Komentarze do planu finansowego na 2007 rok	6
Plan finansowy na 2007 r.	8
Przeprowadzki nie planuję!	10
Korespondencja ze Związku Rewizyjnego	12
Termomodernizacja przy ul. Salezego 6	16
Rocznica SM PAX	17
Mundurki dla dozorców	17
Życzenia spod Pstrąga	18
Walne bez quorum	18

### CENNIK REKLAM

zamieszczanych w magazynie „Nasze Sprawy”

Cała kolumna – kolor	2000 PLN
Cała kolumna czarno-biała	1200 PLN
1/2 kolumny	700 PLN
1/4 kolumny	400 PLN
ogłoszenie ramkowe 5x7 cm	100 PLN
ogłoszenie drobne	20 PLN
Do każdej ceny doliczamy 22% VAT	

### NASZE SPRAWY

PISMO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ PAX W WARSZAWIE

Adres redakcji: 02-564 Warszawa ul. Narbutta 4  
Telefon: 022/848 70 46, 889 115 699

REDAGUJE ZESPÓŁ:

Małgorzata Barańska, Tomasz Barański

Z RAMIENIA SPÓŁDZIELNI WSPÓŁPRACUJĄ STALE:

Małgorzata Gelo, Elżbieta Pyzik, Waldemar Korpak.

FOTO: Tomasz Barański

DTP: Piotr Gil

DRUK: ADARMAR, 03-801 Warszawa, ul. Zamoyskiego 49

Pismo jest kolportowane wśród członków i najemców SM PAX.

Pismo bezpłatne.

Redakcja nie ponosi odpowiedzialności za reklamy i nie zwraca materiałów niezamówionych. Jednocześnie zastrzega sobie prawo do skracania nadesłanych tekstów.

Korespondencję prosimy przysyłać na adres:

e-mail: [pax-redakcja@wp.pl](mailto:pax-redakcja@wp.pl)

Zdjęcie na okładce: Rafał A. Ziemkiewicz, fot. Tomasz Barański

# Karty chipowe na Stryjeńskich

Na łamach Gazety Wyborczej ukazały się dwa artykuły na temat ochrony osiedla przy ulicy Stryjeńskich.

Pierwszy z artykułów z dnia 21 września br.: *Do domu z chipem – nowy sposób na obcych* – krytykuje system kart elektronicznych jeszcze przed jego wprowadzeniem. -Karty mają ułatwić życie mieszkańcom, a znacząco je utrudnią. Zostaną wydane tylko zameldowanym mieszkańcom. Co w takiej sytuacji ma zrobić pielęgniarka, która będzie chciała dostać się do chorego, opiekunka do dzieci, pani wynajęta do sprzątanania? Czy musi zostać zameldowana jako współlokatorka, żeby móc posługiwać się kartą – zastanawia się autorka materiału Małgorzata Zubik.

Dziennikarka skrótkowo zamieszcza komentarz wiceprezesa Andrzeja Szklarskiego, który wyjaśnia, że tylko osoby zgłoszone w spółdzielni jako mieszkańcy mogą otrzymać karty, a sprawy wchodzenia opiekunek i innych osób będą rozpatrywane indywidualnie. W tekście jest również mowa o trzymiesięcznym, celowym późniejszym wprowadzeniu kart, by początek funkcjonowania systemu przypadł na okres powakacyjny, jak najbardziej wygodny dla mieszkańców osiedla.

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PAX"**

ul. Narbutta 4  
02-564 WARSZAWA

Nr. **21/06**

Osiedle ul. Stryjeńskich 19

■ Karty wyglądem przypominają karty miejskie ZTM i stosowane są zamiast tradycyjnych kluczy i domofonów

Drugi z artykułów: *Kłopoty z chipami na osiedlu przy Stryjeńskich* z dnia 18 października br. traktuje o kłopotach mieszkańców po wprowadzeniu kart w życie.

Ta sama autorka podaje przykład jednego z mieszkańców, który starał się o wydanie dodatkowej karty u wiceprezesa i nie dostał jej. W materiale pojawiają się również zarzuty, że kart wydano mniej niż mieszkańców, a domofon na furtce dla mieszkańców wyłączono. I znów w tekście przytoczona jest wypowiedź Andrzeja Szklarskiego, wiceprezesa SM PAX, który tłumaczy, że wydano tyle kart, ile faktycznie jest zgłoszonych miesz-

kańców, a goście mogą normalnie korzystać z domofonu na furtce. Nagle wzrosła liczba mieszkańców. Wcześniej mieszkali bez zgłoszenia. Wprowadzenie kart spowodowało, że w końcu musieli zalegalizować swój pobyt. Zdaniem wiceprezesa Szklarskiego problemy mają tylko ci spółdzielcy, którzy wynajmują mieszkania i nie zgłosili wszystkich najemców.



**Mówi Tomasz Sobieraj, przewodniczący Rady Nadzorczej SM PAX**

Karty chipowe są z pewnością nowocześniejszym rozwiązaniem niż kody. Rada Nadzorcza i Zarząd SM PAX oczekują właśnie na raport specjalistów od zabezpieczeń, by przedstawić merytoryczne argumenty, dlaczego wszędzie odchodzi się od kodów na rzecz kart i tym podobnych rozwiązań.

Niestety, nawet rzeczowa argumentacja nie przekona tych, dla których zamknięcie osiedla przy pomocy kart jest pogwałceniem swobód obywatelskich. A co na to osoby, które wynajmują mieszkania i nie rejestrują osób faktycznie tam mieszkających? Przecież opłaty za windę i za śmieci dzielone są przez liczbę lokatorów. Jeśli ktoś nie rejestruje współlokatorów – po prostu okrada uczciwego sąsiada!

Najwięcej krzyku w sprawie kart robią mieszkańcy z nierozliczonymi wkładami budowlanymi, nieregularnie płacący czynsz, a także ci, którzy prowadzą „bogate życie towarzyskie” albo kupili na osiedlu mieszkania pod wynajem.

Decyzja o kartach zapadła na zebraniu grupy członkowskiej, a niezadowoleni z nowego systemu są mieszkańcy, którzy nie przyszli na zebranie i dowiedzieli się o nim dopiero po wprowadzeniu kart w życie.

Zamknięcie osiedla wymusza niestety pewien rygor, ale w zamian dostaje się poczucie bezpieczeństwa. Podobne problemy mają mieszkańcy kolejowych budynków na rogu Chmielnej i Żelaznej. Na ich podwórko można wejść tylko z magnetycznym brelokiem.



**Mówi Andrzej Szklarski, wiceprezes SM PAX**

Ochrona osiedla jest ważnym elementem komfortu zamieszkania. Z sondaży wynika, że chcemy aby nasze

życie, zdrowie i mienie było bezpieczne.

Warszawskie osiedla grodzą się i chronią. Osobiście nie jestem zwolennikiem stawiania murów i płotów. Osiedle Stryjeńskich też nie ma ani muru, ani płotu. Są chronione furtki, a ściany budynków spełniają rolę ogrodzenia zewnętrznego.

System zamykania kartami chipowymi wprowadziliśmy po dyskusji na dwóch kolejnych zebraniach członkowskich i otwartych zebraniach Rady Osiedla. Nie było protestów. Teraz części mieszkańców karty się nie podobają, a to przecież klucz, tyle, że elektroniczny, a więc trochę trudniejszy do podrobienia. Co zrobić jeśli się zapomniało karty? Trzeba pójść do furtki A i poprosić ochronę o pozwolenie na wejście. Tak samo byłoby w przypadku zgubienia lub pozostawienia zwykłego, tradycyjnego klucza w domu. Kartę otrzymuje każda zamieszkała na osiedlu osoba. Na przykład czteroosobowa rodzina z dwójką małych dzieci otrzymuje cztery karty. Dlatego nawet jeśli do dziecka przychodzi opiekunka może korzystać z karty malucha. Mieszkaniec może też poinformować ochronę, że w określonych dniach będzie przychodzić do niego osoba, podać jej nazwisko i prosić o wpuszczenie jej na teren osiedla. Istnieje też możliwość wyrobienia na wniosek mieszkańca dodatkowej karty. Taki wniosek wymaga uzasadnienia.

Osobiście nie znam przypadku, żeby ochrona odmówiła mieszkańcom, właścicielom mieszkań, gościom, pielęgniarce, lekarzom, dostawcom usług wejścia na teren osiedla. Znam natomiast przypadki odmowy – osobom znanym ochronie z zakłócania ciszy nocnej, picia alkoholu i podejrzanym o dewastowanie naszego wspólnego majątku. Od stycznia 2007 r. z powodu wprowadzenia elektronicznego systemu dostępu, zmniejszyliśmy ochronę do 3 osób.

Poprawa bezpieczeństwa osobistego wewnątrz naszych osiedli jest zawsze kompromisem pomiędzy swobodą dostępu a komfortem zamieszkania. Wybór należy wyłącznie do nas.

# Słaba frekwencja

**Frekwencja na zebraniach grup członkowskich w maju i czerwcu 2006 roku była bardzo niska. Średnia obecności wynosiła zaledwie 8 % w skali całej spółdzielni. Na 4201 członków naszej spółdzielni w zebraniach grup członkowskich wzięło udział zaledwie 352 osoby.**

## Przyczyny i skutki niskiej frekwencji

Z jednej strony mieszkańcy spółdzielni przyzwyczaili się, że sytuacja spółdzielni się stabilizuje. Są z tego zadowoleni i jest to uzasadnione, ale efektem jest malejące zainteresowanie życiem spółdzielni. Znów któregoś dnia możemy się obudzić, jak już będzie za późno. Trzeba trzymać rękę na pulsie.

Z drugiej strony ze względu na złą sytuację finansową, nieskończone inwestycje i zadłużenie, zarówno Rada Nadzorcza jak i Zarząd traktowały spółdzielnię, jak przedsiębiorstwo. Pewne decyzje trzeba było podejmować szybko i nie mogliśmy sobie pozwolić na długie konsultacje. Dlatego demokracja spółdzielcza trochę osłabła, a ludzie zniechęcili się do uczestniczenia w zebraniach, podczas których przedstawiano im gotowe rozwiązania.

Innym problemem jest to, że członkowie są mało zaangażowani, obawiają się publicznie prezentować swoje poglądy i nie chcą pełnić jakichkolwiek funkcji. Czasami na zebraniach grup członkowskich tracimy godzinę na wybór prezydium. Nie ma chętnych do protokolowania i poprowadzenia obrad. Zebrania przeciągają się w czasie (co też odstrasza spółdzielców) i nic konkretnego nie jest na nich ustalane. A skutek tego jest taki, że gdy później Zarząd realizuje ustalenia z zebrania, to nagle okazuje się, że nic z tych ustaleń nie podoba się znacznej części członków tej grupy, którzy albo w ogóle nie byli obecni na zebraniu albo zostali przegłosowani. Stąd rodzą się konflikty na osiedlach. Zdarzają się też przypadki, że spółdzielcy, którzy brali udział w obradach stwierdzają, że łatwiej będzie im przekonać do swojego pomysłu większą grupę ludzi, jeśli będzie rozmawiać indywidualnie podczas zbierania podpisów na liście pod petycją. Wniosek z tego płynie taki, że niektórzy z nas zamiast sprawy załatwiać

publicznie podczas zebrań, wolą zaskakiwać lokatorów w progu ich mieszkań.

## Decyzje i tak zapadną

Na zebraniu grupy członkowskiej mogą zapadać decyzje nawet przy niskiej frekwencji. Nie obowiązuje quorum, nie ma żadnych limitów. Każda uchwała zebrania jest wiążąca dla Zarządu, ale Zarząd może jej nie wykonać, jeśli przedstawi argumentację, którą pozna Rada Nadzorcza.

Zarząd lub Rada Nadzorcza zastanawiają się, czy na pewno realizacja zgłoszonego wniosku leży w interesie danego osiedla czy spółdzielni. Grupa członkowska mogłaby wpaść na absurdalny pomysł, np. zlikwidować czynsze. Spojrzenie z dalszej perspektywy weryfikuje takie pomysły.

## Problemy z realizacją uchwał

Problemy z realizacją uchwał najlepiej obrazują przykłady. Na osiedlu Skaryszewska-Lubelska część osób chciała, żeby powiększyć parking, bo samochody się nie mieściły. Ale trzeba to było zrobić kosztem części trawników i chodnika. Pojawiły się protesty niezmotoryzowanych mieszkańców. Inny przykład: na

osiedlu Stryjeńskich podjęto decyzję, że plac zabaw ma być na zewnątrz osiedla. Paradoks polegał na tym, że żadna matka by tam dziecka nie puściła, skoro jednocześnie mamy zamknięte osiedle. Ten pomysł nie został zrealizowany w pierwotnej wersji. Jakoś nikt nie protestuje, a plac powstał wewnątrz osiedla.

Jeżeli jest rzeczywiście jakiś poważny problem, zrodził się konflikt, to po prostu należy wtedy ponownie zwołać zebranie grupy członkowskiej, żeby wypracować ostateczne stanowisko. Powoduje to jednak zamieszanie, przeciąga sprawę i doprowadza do sporów.

## Odwołanie od uchwały grupy członkowskiej

Organem nadrzędnym do zebrania grupy członkowskiej jest zebranie przedstawicieli. Wystarczy wniosek pojedynczej osoby, żeby się odwołać od uchwały zebrania grupy członkowskiej do zebrania przedstawicieli członków. W trakcie, pomiędzy zebraniem, funkcję odwoławczą pełni Rada Osiedla.

dokończenie na str. 15

Zebrania grup członkowskich w 2006 roku					
L.p.	Adres	Ilość członków	Ilość obecnych	Data zebrania	%
1.	Piękna 16 b, Złota 81, Wyb. Kościuszkowskie 21, Salezego 6	306	34	11.05.06	11
2.	Fałęcka 5/7, Narbutta 4, Kozia 5/7, Górska 19, Lipowa/ Cegielniana	208	8	25.05.06	4
3.	Rzymowskiego 17, Rzymowskiego 19	175	25	16.05.06	14
4.	Rzymowskiego 33, Jadźwingów 1, Jadźwingów 3	201	69	09.05.06	34
5.	Wyścigowa 18, Wyścigowa 20	74	6	10.05.06	8
6.	Modzelewskiego 6, Modzelewskiego 8, Modzelewskiego 10, Modzelewskiego 12	191	12	18.05.06	8
7.	Skaryszewska 4, Targowa 2, Targowa 4, Lubelska 17, Lubelska 21, Zamoyskiego 45a, Zamoyskiego 47, Zamoyskiego 47a, Zamoyskiego 49, Lubelska 5/7; Zamoyskiego 51a; Zamoyskiego 53	658	119	06.06.06.	18
8.	Bitwy Warszawskiej 1920 r. 18, Sobieskiego 110, Żeromskiego 77	280	17	07.06.06	6
9.	Paca 15/17, Kakowskiego 5, Kakowskiego 7a, Kakowskiego 11, Komorska 11/15	284	49 20	25.02.06 30.05.06	17 7
10.	Pławy, Pileckiego 104, 106, 108, Madalińskiego 20, Wiktorska/Odołańska	160	11	01.06.06	7
11.	Stryjeńskich 19	532	31	31.05.06	6
12.	Al. St. Zjednoczonych 72	324	73	08.06.06	23
13.	Oczekujących	808	21	25.05.06	3

# Komentarze do planu finansowego na 2007 rok



**Mówi Andrzej Szklarski, wiceprezes SM PAX**

Niektóre budynki naszej Spółdzielni liczą już ponad 40 lat i są w nie najlepszym stanie. Bez remontów się nie obejdzie. Stan techniczny budynków ma rzecz jasna ścisły związek z poziomem bezpieczeństwa lokatorów. Nie muszą dodawać, że wiąże się też z estetyką budynku. Przy obecnie galopujących cenach na rynku nieruchomości nie jest to okoliczność bez znaczenia. Malowanie elewacji budynku, jej ocieplenie czy nawet założenie wodomierzy znacząco wpłynę na wzrost wartości danej nieruchomości.

Jednym ze sposobów, w jaki dowiadujemy się, co „boli” administrowane przez nas budynki są przeglądy roczne i pięcioletnie. Roczne przeprowadziliśmy we wrześniu, a pięcioletnie miesiąc później. Administratorzy wspólnie z Radami Osiedli oceniali stan budynków. Uwzględnialiśmy w nich wyniki badań instalacji elektrycznych i wentylacyjnych.

Plan remontów ustalamy i zatwierdzamy z wyprzedzeniem. Harmonogram remontów jest znany, bo omawiamy go każdorazowo na łamach „Naszych Spraw” i wywieszamy co roku na klatkach schodowych.

Do planu remontów na 2007r. wprowadziliśmy legali-

zację lub wymianę wodomierzy i ciepłomierzy. Lokatorzy budynków, w których stawki na fundusz remontowy są już i tak wysokie, na wymianę wodomierzy będą musieli na razie poczekać. Koszt tego zadania to ok. 1.050.000 zł. i dlatego rozłożyliśmy go na 3 lata. Ponadto do 2012 roku musimy zmodernizować windy charakteryzujące się wysokim poziomem zagrożenia (nie domykają się, nie posiadają urządzeń alarmowych, mają szybę w drzwiach, mają tzw. ruchomą podłogę). Modernizacje wind wymuszają na nas obowiązujące przepisy.

W kilku lokalizacjach w 2007 roku będziemy kontynuować roboty rozpoczęte przed rokiem. I tak: w budynku przy ul. Pięknej 16 kończymy zaplanowane modernizacje, a kolejne prace tam, to naprawa węzła i usprawnienie instalacji ciepłej. Część kosztów pokryjemy ze środków, które planujemy uzyskać ze sprzedaży dachu do nadbudowy. Planowany jest remont podwórka i malowanie elewacji budynku przy ul. Wiktorskiej i Odolańskiej. Wysokie koszty rozłożyliśmy na dwa lata. To nie wszystko. Przy ul. Salezego 6 na Powiślu trwają prace termomodernizacyjne. Stawki na fundusz remontowy rozłożyliśmy tam na pięć lat. Lokatorzy sąsiadującego z remontowanym blokiem budynku przy ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 21 widząc zmiany na ul. Salezego 6 zdecydowali się ponieść koszty termomodernizacji. Być może zdecydują się na nie również

mieszkańcy z ul. Falenckiej 5, 7. Obecnie analizują przekazane koszty. W styczniu 2007r. planujemy ponowne spotkanie, podczas którego zapadną wiążące decyzje.

Specjalistyczne roboty wykonaliśmy w budynku przy ul. Sobieskiego 110, gdzie pękały ściany wewnętrzne. Było to efektem niestabilności bryły budynku. Dzięki wskazówkom uzyskanym przez Instytut Techniki Budowlanej wzmocniliśmy fundamentowanie oraz płyty garażowe. Następnie pod kierownictwem prof. Lecha Wysokińskiego z ITB wykonywane były obserwacje. Trwały 1,5 roku i według aktualnych ocen, budynek ustabilizował się i możemy przystąpić do prac związanych z likwidowaniem skutków osiadania. Środki na ten cel lokatorzy przekazali już w ubiegłym roku. Dzięki temu stało się możliwe obniżenie stawek funduszu remontowego. Pieniądze są zabezpieczone i w czasie zimy postaramy się to zadanie wykonać.

Nie wszędzie nam się udało i mimo wcześniejszych deklaracji robót nie zakończyliśmy. Jeżeli jednak Rady Osiedla wskazały na konieczność ich wykonania (w niektórych przypadkach zobligowały Zarząd do wykonania ich już w pierwszym kwartale 2007 roku), to remonty zostaną zrobione. Szczególnie osiedle Kakowskiego, osiedle Jadźwinów i Rzymowskiego 33. Zakresy prac były uzgodnione tam z Radami Osiedli zarówno w fazie planowania, jak również po

naniesieniu przewidywanych kosztów. Dokładnie, jakie one będą, dowiemy się dopiero po rozstrzygnięciu przetargu.

### Zmiany w stawkach

W porównaniu z ubiegłym rokiem wysokość wpłat na fundusz remontowy u wielu naszych spółdzielców zmieniła się. Wszystko przez to, że zmiany ulegają kwoty odpisów. Jeżeli środki gromadzone na daną inwestycję okazują się wystarczające, wówczas zmniejszamy odpis na fundusz remontowy. Działo się tak m.in. przy ul. Karkowskiego i Sobieskiego. Decyduje o tym Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

Oprócz funduszu remontowego pozostałe stawki są zbliżone do zeszłorocznych. Wzrosła opłata za utrzymanie czystości, ale ma to związek głównie z tym, że Rady Osiedli wystąpiły o podniesienie uposażeń dozorców. Ponadto przyznano im nagrody za dobrą pracę lub zakupiono sprzęt na rzecz osiedli. Przyczyną zmiany stawek może być także powiększenie terenów zielonych, a to wymaga większych nakładów na sprzątanie i konserwację zieleni, na przykład na Osiedlu Stryjeńskich.

Opłaty za prąd, gaz, ogrzewanie, podatek od nieruchomości są niezależne od Spółdzielni. Decydują o nich dostawcy mediów i choć Spółdzielnia negocjuje wysokość stawek – nasze możliwości są dość ograniczone. Ponadto spodziewamy się podwyżki za wywóz nieczystości. Wynika to z zapisów ustawy o segregacji odpadów. Stawki będą jednak podobne, bo do końca 2006 roku pracowaliśmy na umowach, które zawarliśmy wcześniej i mamy pewne środki w nadwyżce. W ten sposób zwracamy nadpłatę, która wystąpiła w tym roku.



**Mówi Andrzej Ślęzak, prezes SM PAX**

Od początku naszej pracy w Zarządzie SM PAX staramy się poprawić trudną od wielu lat sytuację Spółdzielni. Nie wyszliśmy jeszcze z zapaści. Dążymy do zrestrukturyzowania długu bankowego. Zależy nam, by spółdzielcy czuli się w swoich budynkach bezpiecznie, wygodnie, by nie martwili się o ich stan techniczny i nie wstydzieli się ich wyglądu. Chcielibyśmy poprawiać standard wszystkich naszych obiektów. Wiąże się to jednak z dużymi kosztami prac remontowo – modernizacyjnych.

Budynki najbardziej zaniebane wymagają największych remontów, a ich mieszkańcy nie zawsze mogą sobie pozwolić na płacenie wysokich stawek funduszu remontowego. Dlatego postanowiliśmy zastosować zasadę tzw. solidaryzmu spółdzielczego. Dzięki niej lokatorzy, których budynki nie wymagają w danym momencie remontu płacą składki funduszu remontowego z wyprzedzeniem na przyszłe remonty. Ponieważ jednak w danym momencie środki te nie są wykorzystywane – pożyczamy je niejako na remonty innych budynków, które ich aktualnie potrzebują. Tym samym lokatorzy z bardzo zaniedbanych budynków nie muszą płacić astronomicznych sum w krótkim czasie. Stawki, które płacą w ten sposób zostały zminimalizowane.

Oczywiście wszystkie środki wpłacane na fundusz remontowy mają być oprocentowane, zaksięgowane i co najważniejsze nie są przeznaczane na inne cele, na przykład na inwestycje. Wszystko jest udokumentowane, wiadomo, ile pieniędzy,

z jakiego do jakiego budynku, kto od kogo pożyczył. Koszty remontów rozkładane są na 2, 3 lub nawet 5 lat. Prace wykonujemy szybko, bo korzystamy ze wspólnych środków, a ich spłata przez kilka lat nie będzie nadmiernym obciążeniem dla domowych budżetów.

Ponadto dzięki zasadzie solidaryzmu spółdzielczego możliwa jest poprawa przepływu środków w SM PAX. Oznacza to, że jeśli nawet spółdzielcy nie płacą systematycznie i spółdzielnia musi domagać się tych środków na drodze sądowej (co czasami bardzo długo trwa) nie ma przestoju we wpływach do kasy Spółdzielni. Brak płynności uniemożliwiłby przeprowadzenie remontów, a nawet normalne funkcjonowanie PAX-u.

Część spółdzielców uważa, że wystarczy zacząć płacić na fundusz dopiero, gdy zostanie rozstrzygnięty przetarg na określony zakres prac, bo wtedy widać rzeczywiste koszty. A to nieprawda. Spółdzielnia musi przewidywać, budżetować rok finansowy z góry. Gdy zaczyna się zbierać środki dopiero po zatwierdzeniu planów remontu i zakończeniu konkursu, istnieje niebezpieczeństwo, że zgromadzenie potrzebnej sumy będzie niemożliwe.

Co roku zmieniają się stawki dotyczące energii, ogrzewania, wind, wywozu śmieci i zaliczki na wodę. A w ramach tego samego osiedla mogą być one różne w poszczególnych budynkach. W jednej klatce płaci się 24 zł za windę, a w drugiej 3 zł. Skąd różnica? Stawka za windę i za śmieci zależy od stanu samej windy, ale przede wszystkim od tego, czy wszyscy w danym budynku podają prawdziwą liczbę zamieszkałych mieszkańców. Jeśli mniej osób musi utrzymywać windę, a faktycznie korzysta z niej więcej ludzi wtedy opłaty są wyższe.

**S T A W K I O P Ł A T**

L.p.	NAZWA BUDYNKU	powierzchnia m <sup>2</sup>	Opłaty w odniesieniu do m <sup>2</sup>					
			sprzątanie	eksploatacja	energia elektryczna	wieczyste użytko- wanie i podatek od nieruchomości	fundusz remontowy	c.o.
1.	Piękna 16 b	2 397,37	0,56	1, 23	0,15	0,46	2, 69	1,79
2.	Wyb. Kościuszkowskie 21	1 176,95	0,44	1, 23	0,07	0,42	3,60	2,47
3.	Złota 81	2 651,57	0,71	1, 23	0,17	0,39	2,11	2,27
4.	Fałęcka 5/7	2 551,90	0,56	1, 23	0,13	0,43	1,42	2,34
5.	Salezego 6	5 340,75	0,43	1, 23	0,22	0,42	0,13	2,15
6.	Rzymowskiego 33	4 152,59	0,57	1, 23	0,13	0,07	0,65	2,25
7.	Narbutta 4	1 799,88	0,78	1, 23	0,07	0,44	1,91	2,53
8.	Jadźwingów 1	2 898,94	0,51	1, 23	0,23	0,07	0,65	2,52
9.	Jadźwingów 3	2 907,94	0,51	1, 23	0,13	0,07	0,65	2,69
10.	Górska 19	2 398,72	0,82	1, 23	0,19	0,80	1,76	2,23
11.	Wyścigowa 18	2 416,78	0,81	1, 23	0,11	1,08	0,65	2,34
12.	Modzelewskiego 8	1 942,00	0,81	1, 23	0,11	1,07	0,83	2,09
13.	Modzelewskiego 10	2 524,60	0,64	1, 23	0,11	1,07	0,65	2,52
14.	Modzelewskiego 6	1 930,10	0,64	1, 23	0,11	1,07	1,27	2,47
15.	Modzelewskiego 12	3 043,87	0,64	1, 23	0,11	1,07	1,04	2,16
16.	Wiktorska/Odolańska	2 580,00	0,57	1, 23	0,11	0,56	1,72	1,87
17.	Rzymowskiego 17	7 527,74	0,56	1, 23	0,20	0,79	0,65	1,86
18.	Sobieskiego 110	4 315,10	0,48	1, 23	0,39	0,59	0,65	1,57
19.	Rzymowskiego 19	3 688,41	0,56	1, 23	0,24	0,29	0,65	2,10
20.	Wyścigowa 20	1 354,00	0,49	1, 23	0,16	0,00	0,65	2,01
21.	Skaryszewska 4	2 041,80	0,62	1, 23	0,23	0,30	1,82	2,48
22.	Targowa 4	2 882,52	0,62	1, 23	0,23	0,30	1,82	2,48
23.	Targowa 2	2 640,21	0,62	1, 23	0,39	0,30	1,82	2,20
24.	Lubelska 21	4 851,01	0,51	1, 23	0,30	0,30	2,50	2,06
25.	Zamoyskiego 49	4 581,20	0,51	1, 23	0,30	0,30	1,56	1,56
26.	Lubelska 17	6 616,00	0,74	1, 23	0,30	0,30	1,92	2,13
27.	Lubelska 5/7; Zamoyskiego 51a; Zamoyskiego 53	3 947,75	0,54	1, 23	0,21	0,30	2,14	1,80
28.	Zamoyskiego 45a; Zamoyskiego 47; Zamoyskiego 47a	3 766,50	0,54	1, 23	0,21	0,30	1,34	1,70
29.	Lipowa 38	292,24	1,08	1, 23	0,13	0,11	3,86	3,40
30.	Cegielniana 15	1 942,80	1,08	1, 23	0,17	0,11	0,65	3,33
31.	Bitwy Warszawskiej 1920 r. 18	8 203,10	0,49	1, 23	0,37	0,60	1,81	2,00
32.	Kozia 5/7	656,00	0,59	1, 23	0,42	0,29	2,97	2,06
33.	Żeromskiego 77	6 024,00	0,48	1, 23	0,45	0,40	1,81	1,65
34.	Paca 15/17	1 582,70	0,89	1, 23	0,40	0,42	1,99	3,17
35.	Kakowskiego 5	3 223,10	0,62	1, 23	0,22	0,24	0,65	1,74
36.	Kakowskiego 7a	2 126,12	0,62	1, 23	0,27	0,24	0,65	1,90
37.	Kakowskiego 11	2 182,78	0,62	1, 23	0,28	0,24	0,65	1,93
38.	Komorska 11/15	6 348,40	0,59	1, 23	0,31	0,54	0,65	1,82
39.	Stryjeńskich 19	15 541,58	0,63	1, 23	0,69	0,38	1,12	1,54
40.	Stryjeńskich 19 II etap	16 943,73	0,63	1, 23	0,69	0,38	1,12	1,82
41.	Madalińskiego 20	2 924,38	0,45	1, 23	0,27	1,64	0,65	1,59
42.	Al. St. Zjednoczonych	21 397,00	0,68	1, 23	0,57	0,53	0,65	1,85
	<b>OGÓŁEM</b>	<b>180 314,13</b>	<b>0,62</b>	<b>1, 23</b>	<b>0,25</b>	<b>0,47</b>	<b>1,39</b>	<b>2,15</b>

**N A 2 0 0 7 R O K**

Opłaty w odniesieniu do:						
osoby					lokalu	
c.w.	winda	nieczystości	woda i kanalizacja	gaz	antena	dozór mienia
15,00	11,15	1,61	24,05			
15,00		2,37	19,66			
15,00	5,47	1,84	23,59			
15,00	6,58	2,85	22,02			
15,00	2,69	2,37	27,65			
15,00	6,55	2,75	24,88	5,94	1,47	
15,00	2,85	1,88	22,05	8,17	1,47	
15,00	5,23	5,02	20,45	7,51	1,47	
15,00	6,14	4,63	26,73	6,91	1,47	
15,00	6,53	1,81	30,96	4,15	1,47	
15,00		2,26	36,83	5,30	1,47	
15,00		2,10	36,19	6,54	1,47	
15,00		2,79	38,03		1,47	
15,00		2,13	24,13		1,47	
15,00		3,65	26,74		1,47	
15,00	12,14	1,38	20,11		1,47	
15,00	17,60	3,00	30,95		0,00	
15,00	18,71	3,63	23,69		0,00	
15,00	19,10	2,92	30,75		0,00	
15,00	10,61	1,90	19,85		0,00	
15,00	2,40	1,64	13,99		5,53	
15,00	3,90	1,64	24,85		5,53	
15,00	4,71	1,64	25,69		5,53	
15,00	12,83	2,91	22,57		5,53	
15,00	4,54	2,39	26,47		5,53	
15,00	5,11	2,37	26,82		5,53	
15,00	6,66	2,20	22,56		5,53	
15,00	11,74	2,57	20,32		5,53	
15,00		2,61	27,50		0,00	
15,00		2,54	20,40		1,47	
15,00	12,27	5,70	31,01		5,53	35,20
15,00	40,78	14,47	34,95		0,00	
15,00	15,85	2,47	35,80		0,00	55,00
15,00	16,87	5,53	23,19		0,00	
15,00	14,97	5,29	26,52		0,00	
15,00	17,75	5,29	33,18		0,00	55,00
15,00	16,78	5,29	27,36		0,00	
15,00	6,79	3,00	29,72			
15,00	7,81	4,36	31,88		1,50	42,00
15,00	5,35	4,36	31,88		1,50	
15,00	49,29	3,10	33,02		0,00	140,00
15,00	5,00	8,32	20,96			43,00
15,00	11,87	3,39	26,67	6,36	2,93	



foto: Tomasz Baranski

■ Rafał Ziemkiewicz

# Przeprowadzki nie planuję!

Rozmawiamy z Rafałem A. Ziemkiewiczem, pisarzem i publicystą

**Jak to się stało, że mieszka pan w PAX-ie? Naszą spółdzielnię wybrał pan z rozmysłem?**

To był czysty przypadek. Byłem już po rozwodzie, gdy mojej obecnej żonie udało się kupić mieszkanie w budynku przy ul. Żłotej. Sprowadziliśmy się tu dokładnie w Sylwestra 5 lat temu.

**...i po Nowym Roku zaczęliście Państwo remont.**

Poprzedni właściciele mieszkali tu szczęśliwie 20 lat, ale przez ten czas mieszkania w ogóle nie remontowali. Potem im się zmarło, a ich spadkobierca też nie miał głowy do remontów. Pamiętam, że umywalka była podparta kawałkami styropianu. Nasze wysiłki, żeby mieszkanie doprowadzić do porządku trwały kilka lat. Dopiero co skończyliśmy.

**Co trzeba było zrobić?**  
Nasze remonty były biurokratycz-

ną mordęgą. Żeby wyjąć dwa kawałki nośnych ścian, musiałem przejść takie same procedury, jakbym chciał tu wieżowiec stawiać. Był kierownik nadzoru budowlanego i żółte tablice budowy. Przepisy nie różnicują bowiem drobnej przebudowy od olbrzymiej inwestycji. Sam do remontów nie mam głowy i wszystkim zajmowała się żona. Jest w tym świetna.

Uparliśmy się i z trzech pokoiów zrobiliśmy dwa. Potem kupiliśmy sąsiadujące z nami mieszkanie, a na koniec odkupiliśmy od spółdzielni 4 m<sup>2</sup> korytarza od windy.

**W ten sposób z dwóch mieszkań i korytarzyka powstało jedno duże...**

Ma 90 metrów i jego cechą charakterystyczną jest długi korytarz wypełniony książkami. To dla mnie wielka wygoda, bo lubię mieć wszystkie książki przy sobie.

### Spółdzielnia poszła panu na rękę?

Na spółdzielnię narzekać nie mogę. Chętnie sprzedali nam korytarzyk. Swoją drogą, gdy oba mieszkania miały już jednego właściciela, to ten korytarz trochę nie miał sensu, bo nie był nikomu poza nami potrzebny (śmiech).

### Warto było się męczyć? Jak się państwu mieszka przy Złotej?

Mieszka nam się świetnie. Nie planujemy przeprowadzki. Jest tu cicho i zielono, nasze okna wychodzą na skwerek. Jest brama, a nasz samochód parkujemy pod daszkiem. Nie narzekamy.

### Jest tak idealnie, że do niczego nie można się przyczepić. Nie wierzę!

Idealnie to nie jest. Tu w bloku obok są ludzie, na których kupię dubeltówkę i ich rozstrzelam. Gównażeria wystawia gigantofon i puszczają coś, co uważają za muzykę. Sąsiedzi poszczuli ich policją i trochę się uspokoiłi, a poza tym zmieniliśmy okna na dźwiękoszczelne. Idzie wytrzymać.

### Ludzie zamożni i znani często sprzedają mieszkania w stolicy i budują dom za miastem...

Rzeczywiście jest taka moda. To synonim luksusu, ale mnie z żoną takie zmiany nie pociągają. Jesteśmy mieszczuchy, lubimy mieszkać w centrum i mieć wszędzie blisko. Mamy takie zawody, że jesteśmy zajęci zazwyczaj parę godzin rano, potem przez parę godzin wieczorem, a środek dnia mamy wolny. Stanie w korkach rano powoduje, że jak ktoś już wjedzie do Warszawy, to wytapia czas, wólczy się i czeka na kolejne spotkanie. Mieszkając w centrum zamiast tracić czas i palić benzynę w korkach, mogę pójść sobie do domu, usiąść w ulubionym fotelu i poczytać książkę. Dom za miastem jest dla kogoś nieaktywnego zawodowo albo jest to dobry pomysł, gdy to miasto nazywa się Waszyngton i prowadzą do niego 8 pasmowe autostrady.

### Jest pan aktywnym spółdzielcą? Chodzi pan na zebrania?

Nawet próbowano mnie wciągnąć w jakieś działania, ale szybko okazało się, że to nie ma sensu. Jeżeli nie mam czasu zajmować się remontami w

własnym domu, to tym bardziej nie mogę zajmować się remontami całej spółdzielni (śmiech). Jestem wolnym strzelcem. Gdy dzwonią z propozycją, mogę powiedzieć: nie mam czasu, ale oni wtedy zadzwonią do kogoś innego. A następnym razem zadzwonią do razu do kogoś innego. Mam zamówienia z różnych mediów, książki mi się sprzedają i przez to nie mam czasu na działalność społeczną. Mój zawód jest jak jazda na rowerze: jak się człowiek zatrzyma, to się od razu przewraca. Trzeba pedałować.

**„Dom za miastem jest dla kogoś nieaktywnego zawodowo albo jest to dobry pomysł, gdy to miasto nazywa się Waszyngton i prowadzą do niego 8 pasmowe autostrady.”**

### Ma pan temperament społeczniaka?

Czy ja wiem? Dziś mało kto ma czas, którym mógłby się podzielić. Zmienił się styl życia i dlatego utrzymanie wzorców spółdzielczości jest trudne. Na zebrania przychodzi garstka ludzi, głównie starszych. Młodzi w tym czasie się dorabiają.

### Co nie podoba panu w naszej spółdzielni?

SM PAX jest spółdzielnią wielką. To trochę relikty minionych czasów. Każdy budynek ma swoje, bywa że zupełnie inne, potrzeby. Spółdzielnia zarządza różnymi nieruchomościami: nowymi, starymi, po remoncie, przed remontem. Interesy lokatorów często się wykluczają i przez to trudno wszystkim dogodzić.

### Czuje się pan bezpiecznie w swoim mieszkaniu? Widzę, że ma pan alarm, a wcześniej miał pan w oknach kraty?

Nie chcieliśmy z żoną mieć krat. Dziwnie się mieszka za kratami, a poza tym kraty łatwo pokonać. Sku-

teczniejsze są szyby antywłamaniowe. Alarm w centrum kosztuje ok. 90 zł. miesięcznie. To nie jest jakaś kosmiczna suma, a w zamian ma się lepsze samopoczucie, gdy się gdzieś wychodzi. Jakieś przypadki włamań w naszym budynku były, to jest centrum, menelstwa się nie upilnuje. Alarm jest bardzo przydatny i polecam go wszystkim.

### Na koniec proszę w kilku słowach powiedzieć o swoim życiu zawodowym. Ma pan swój program w Telewizji Polskiej. Czyba pan nie narzeka?

Teraz mam swój dobry czas, ale z tą telewizją bym nie przesadzał. Łaska widza na pstrym koniu jeździ. Pracowałem w telewizji przed laty, potem zniknąłem, teraz znowu mam program zatytułowany „Ring”. Zawsze moim marzeniem było pisanie książek, ale okazało się, że nie jest to takie łatwe. Samo pisanie może aż tak trudne nie jest, ale żeby książki sprzedać, to nazwisko musi być znane. Tak to już dzisiaj jest. Nie utrzymałbym rodziny z książek mimo że wchodzi na listy bestsellerów. Dlatego zajmuję się też publicystyką. W „Rzeczpospolitej” drukuję wszystkie swoje codzienne teksty, mam też mały felieton w „Newsweeku”. Funkcjonuję od zlecenia do zlecenia. Trochę mi to komplikuje życie, ale jest też pozytywna strona tej sytuacji – spędzam w domu więcej czasu niż przeciętny tata.

Rozmawiał Tomasz Barański

## Rafał Ziemkiewicz

- urodził się w 1964 w Piasecznie,
- ukończył polonistykę na UW,
- utrzymuje się z pracy dziennikarskiej
- żona aktorka
- ojciec dwóch córek (1 i 4 l.)

Od lutego 1997 r. niezależny publicysta, z wyboru nie wiążący się etatem z żadnym pracodawcą. Autor książek SF i kilku tysięcy felietonów, artykułów i szkiców na tematy polityczne i społeczne. Za swoją publicystykę otrzymał w 2001 roku nagrodę Kisiela.

## Słaba frekwencja

dokończenie ze str. 5

### Frekwencja rośnie, gdy...

Gdy pojawia się jakiś problem lub sporna kwestia – frekwencja na zebraniach nagle mocno się podnosi. Szkoda tylko, że jest trochę późno, bo problem już się pojawił. Wcześniej był czas na spokojne omówienie problemu na Radzie Osiedla. A najgorsze, że w trakcie konfliktu okazuje się, że sporo osób jest kompletnie niezorientowanych w szczegółach. Przykładem mogą być sprawy remontów, zakończenia inwestycji, czy personalne zatargi pomiędzy samymi członkami spółdzielni, a Radą Osiedla lub Zarządem.

Przykładowo na Skaryszewskiej-Lubel-

skiej mieliśmy konflikt między częścią osiedla a Zarządem i jednocześnie też jakby wewnątrz osiedla, dlatego frekwencja była tak duża. Na Rzymowskiego-Jadźwin-gów kwestia remontów balkonów nie była do końca jasna. Początkowy projekt zaakceptowany przez Przedstawicieli Osiedla finansowo bardzo obciążał mieszkańców i zaczęły się protesty. Trzeba było sprawę wyjaśnić. Obecnie dochodzimy do porozumienia, ale na zebraniach była bardzo gorąca atmosfera. Dużo czasu trzeba poświęciliśmy na wyjaśnienie szczegółów, co nie było łatwym zadaniem.

### Co robić, żeby było lepiej?

Jesteśmy dość liczną spółdzielnią

i kontakt pomiędzy Radami Osiedli a Zarządem powinien być lepszy, szczególnie jeśli chodzi o sprawy dotyczące funkcjonowania poszczególnych budynków. Członkowie przeważnie skupiają się na problemach dotyczących ich budynków. Rzadko myślą o spółdzielni jako całości. Przedstawiciele wybrani przez naszych członków muszą się bardziej uaktywnić, a Zarząd i Rada Nadzorcza powinni ich szerzej informować, co się dzieje w Spółdzielni.

Tomasz Sobieraj,  
przewodniczący Rady Nadzorczej  
SM PAX



## ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA  
www.zrsmrp.com.pl

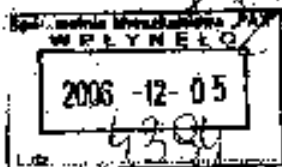
ul. Jasna 3  
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

tel. Fax: 0 22 626 68-31  
tel. Fax: 0 22 626 28-87

Lustracja:  
tel. Fax: 0 22 626 68-23

Nr konta:  
BGK - I Oddział w Warszawie  
47 1130 1082 0000  
0000 0208 2307

NIP 525 001-13-07



Warszawa, dnia 24 listopada 2006 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„PAX”  
ul. Narbutta 4  
02 – 564 Warszawa

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP przesyła w załączeniu kopię odpowiedzi na pismo członka Spółdzielni, który zastrzegł swoje dane osobowe, przesłane do Krajowej Rady Spółdzielczej i przekazanego do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP pismem z dnia 7.11.2006 r. znak PS-10/2006.

Przewodniczący Zarządu  
Tomasz Sobieraj



# ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA  
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1  
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

tel. (0-22) 827-68-31  
tel./fax (0-22) 827-29-57

Lustracja:  
tel./fax (0-22) 829-65-23

Nr konta:  
BGK III Oddział w Warszawie  
47 1130 1002 8008  
3010 0000 5307  
NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 24 listopada 2006 r.

W nawiązaniu do pisma z dnia 2.11.2006 r. skierowanego do Krajowej Rady Spółdzielczej i przekazanego do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP piśmie z dnia 7.11.2006 r. znak PS-10/2006 – Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP przedstawia następującą opinię.

1. Statut Spółdzielni w § 59 ust. 3 stanowi, że jeżeli Zebranie Przedstawicieli nie dojdzie do skutku wobec braku quorum, następne Zebranie odbywa się nie później niż w ciągu 20 dni od nieskutecznego Zebrania, bez względu na ilość Przedstawicieli obecnych na tym Zebraniu.

W ocenie Związku to postanowienie statutu ma zastosowanie do Zebrania Przedstawicieli zwołanego w pierwszym terminie, a nie jego kontynuacji po przerwie. W tym konkretnym przypadku postanowienie § 59 ust. 3 statutu miałoby zastosowanie do Zebrania Przedstawicieli zwołanego na dzień 29 czerwca 2006 r., zaś brak quorum na jego drugiej części w dniu 29 września należy, zdaniem Związku, uznać jako zakończone Zebraniem bez wyczerpania przyjętego porządku obrad, gdyż Zebranie Przedstawicieli w dniu 29 czerwca 2006 r. i 29 września 2006 r. były tym samym Zebraniem odbywanym w dwóch częściach.

Należy pamiętać, iż z przerwaniem obrad Zebrania Przedstawicieli mamy do czynienia wyłącznie w przypadku, gdy w toku jego obrad został poddany pod głosowanie wniosek o przerwaniu obrad i dokończeniu w innym terminie, a wniosek ten uzyskał większość głosów. W takim przypadku Zarząd Spółdzielni ma obowiązek pisemnego powiadomienia przedstawicieli o terminie i miejscu dokończenia obrad oraz o tych punktach porządku obrad, które nie zostały wyczerpane przed przerwaniem obrad.

Inaczej sytuacja przedstawia się, gdy Zebranie Przedstawicieli nie zostało formalnie przerwane, lecz obrady zakończono ze względu na brak quorum. Wówczas nie można mówić o przerwie w obradach, lecz konieczne jest ponowne zwołanie Zebrania Przedstawicieli w trybie przewidzianym w statucie spółdzielni, w celu realizacji punktów porządku obrad nie zrealizowanych na poprzednim Zebraniu Przedstawicieli Członków.

W przypadku opisanym w piśmie mamy do czynienia z sytuacją, gdy obrady Zebrania Przedstawicieli zakończono ze względu na brak quorum. Tym samym należy uznać, że Zebranie Przedstawicieli Członków odbyło się bez wyczerpania przyjętego porządku obrad.

Jeśli więc ZPCz nie przerwało obrad lecz zostało zakończone bez wyczerpania porządku obrad ( brak quorum ), to nie zrealizowane punkty porządku obrad mogą być przedmiotem decyzji nowego Zebrania Przedstawicieli Członków zwołanego przez Zarząd Spółdzielni z własnej inicjatywy lub na wniosek Rady Nadzorczej bądź też na wniosek uprawnionej grupy członków Spółdzielni. Zwołanie nowego Zebrania Przedstawicieli może nastąpić jedynie na zasadach i w trybie określonym statutem Spółdzielni.

2. Nie ma generalnej, ogólnie obowiązującej wykładni prawnej dotyczącej sposobu liczenia kadencji członków organów spółdzielni. Jeśli statut spółdzielni nie zawiera wystarczająco precyzyjnych określeń, sprawy te mogą być autorytatywnie rozstrzygnięte w postępowaniu sądowym uwzględniającym w każdym indywidualnym przypadku ocenę wszystkich okoliczności prawnych i merytorycznych oraz zasady współżycia społecznego.

Autorytatywnej wykładni postanowień statutu może dokonać wyłącznie organ, który ten statut uchwalił, a więc w tym konkretnym przypadku Zebranie Przedstawicieli. Związek Rewizyjny może jedynie zaprezentować swój pogląd w tej sprawie.

Zgodnie z brzmieniem § 68 ust. 3 statutu Spółdzielni kadencją członka Rady Nadzorczej trwa wprawdzie 4 lata jednak koniec kadencji nie został wyznaczony kalendarzowo, lecz wyborem w miejsce dotychczasowego członka nowego członka Rady Nadzorczej.

Jezeli więc na skutek obiektywnych okoliczności nie doszło do wyboru nowych członków Rady Nadzorczej w miejsce osób, które w trybie § 68 ust. 4 statutu powinny ustąpić, to dotychczasowi członkowie Rady Nadzorczej nadal pozostają w składzie Rady Nadzorczej Spółdzielni.

3. Nie ma jednoznacznego rozstrzygnięcia w przepisach powszechnie obowiązujących dotyczącego ujawniania wynagrodzenia imiennie wskazanych osób w tym pracowników spółdzielni mieszkaniowej. Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego wysokość wynagrodzenia stanowi dobra osobiste i podlega ochronie i nie może być ujawniane osobom trzecim. Informacje dotyczące wynagrodzeń stanowią tzw. dane wrażliwe. Często to one stanowią właśnie tajemnicę pracodawcy. Informacja o poziomie indywidualnego wynagrodzenia jest też swoistym dobrem pracownika - znanym tylko jemu i pracodawcy, a chronionym na podstawie art. 23 i 24 kodeksu cywilnego. Dlatego naruszenie go np. poprzez ujawnienie informacji o wysokości wynagrodzenia podmiotom trzecim, może być uznana za naruszenie przez pracodawcę dobra osobistego pracownika. Warto też pamiętać o tym, że takie informacje podlegają ochronie w myśl ustawy o ochronie danych osobowych.

Według Sądu Najwyższego ujawnienie przez pracodawcę bez zgody pracownika wysokości jego wynagrodzenia za pracę może stanowić naruszenie dobra osobistego w rozumieniu art. 23 i 24 kodeksu cywilnego (uchwała siedmiu sędziów z 16 lipca 1993 r., I PZP 28/93).

Informacja o wysokości wynagrodzenia członków zarządu i pracowników Spółdzielni może być udostępniona wyłącznie uprawnionym organom Spółdzielni, sprawującym statutowy nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni. Informacja ta nie może być udostępniona pojedynczemu członkowi Spółdzielni na jego żądanie.

- 3 -

Sprawa ta może być rozstrzygnięta również na gruncie przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm.), zwłaszcza jej art. 18 § 2 pkt 3 i art. 18 § 3. Zgodnie z tymi przepisami członek spółdzielni ma prawo do zaznajomienia się:

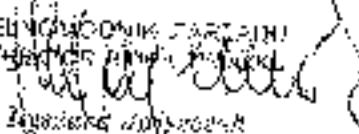
- z uchwałami organów spółdzielni,
- protokołami obrad organów spółdzielni,
- protokołami lustracji,
- rocznymi sprawozdaniami finansowymi,
- umowami zawieranymi przez spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem zawartym w § 3 art. 18.

Członek spółdzielni ma prawo również przeglądać rejestr członków – art. 30 Prawa spółdzielczego.

Przepisy te wprost stanowią do jakich dokumentów ma dostęp członek spółdzielni oraz w odniesieniu do jakich dokumentów i z jakich przyczyn dostęp ten może być ograniczony. Określają one również formę odmowy udostępniania określonych dokumentów oraz wskazują tryb odwoławczy od decyzji spółdzielni i organ właściwy do rozpatrzenia wniosku członka spółdzielni kwestionującego odmowę udostępnienia mu żądanego dokumentu.

Zriowellzowany art. 18 § 3 Prawa spółdzielczego w istocie to na spółdzielnię nakłada obowiązek dokonania oceny, czy udostępnienie jej członkowi umów zawieranych przez nie z osobami trzecimi ( w tym umów o pracę ) nie naruszy praw tych osób lub czy istnieje obawa, że członek spółdzielni wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni, i przez to wyrządzi jej znaczną szkodę. Ocena spółdzielni w tej materii została poddana kontroli sądu.

Do wiadomości:  
Krajowa Rada Spółdzielcza  
Ul. Jasna 1  
00-013 Warszawa

PEŁNOMOCCNIK ZARZĄDZINI  
OWJADYKORZNIKI  
  
Związek Spółdzielczy

### Szanowna Rado Osiedla! Szanowni Mieszkańcy Osiedla przy ul. Modzelewskiego!

Prosimy przyjąć nasze przeprosiny za brak informacji o remontach na osiedlu przy ul. Modzelewskiego 6, 8, 10 i 12. Nie było naszą intencją lekceważenie Mieszkańców Państwa Osiedla. We wstępie do materiału p.t.: „Co się zmieni na naszych osiedlach?” („Nasze Sprawy”, nr 12) zastrzeżaliśmy, że ze względu na ograniczoną pojemność pisma nie jesteśmy w stanie wymienić ich wszystkich i podajemy te najbardziej kosztowne i najważniejsze. Pominęliśmy Państwa Osiedle choć wykonane prace remontowe były i kosztowne i znaczące. Dziś chcielibyśmy zadośćuczynić i podajemy szczegółowe dane o zakresie prac remontowych.

W budynkach przy ul. Modzelewskiego 6, 8, 10, 12 w 2006 roku wykonano:

1. Wymianę wszystkich drzwi do klatek schodowych, tzw. ciepłych i zimnych (36 sztuk): 84 500 zł. brutto
2. Wymianę domofonów z analogowych na cyfrowe: 21 361 zł. brutto
3. Odnowienie wiatrołapów przez gospodarzy domów: 8500 zł. brutto
4. Wymianę skrzynek na nowe tzw. „unijne” i wymianę gablot informacyjnych: 7173 zł. 60 gr. brutto
5. Modernizację oświetlenia

Na koniec maja 2007 roku planowane jest ogrodzenie osiedla Modzelewskiego i wybudowanie miejsc postojowych na kwotę: 131.610 zł. brutto.

Z poważaniem  
Zarząd SM PAX



## Termomodernizacja przy ul. Salezego 6



SM PAX przeprowadziła inwentaryzację, z której wynikało, że 12 budynków kwalifikuje się do termomodernizacji. Zlecono dla nich opracowanie audytów energetycznych.

Jako pierwsi na termomodernizację i tym samym poniesienie dużych nakładów finansowych zdecydowali się mieszkańcy budynku przy ul. Franciszka Salezego 6. Wszystko zaczęło się od remontu balkonów. Plan remontów w 2006 roku obejmował prace przy balkonach, z których odpadały kawałki betonu. Gdy ustawiono rusztowa-

nia, mieszkańcy doszli do wniosku, że warto upiec dwie pieczenie na jednym ogniu czyli wykorzystać rusztowania i ocieplić przy okazji ściany. Przystąpiono do prac kompleksowo: docieplane są ściany, wymieniane okna i drzwi na klatkach schodowych. Ocieplany i remontowany jest stropodach, a także pokrycie dachu. Wymienione są też wszystkie obróbki blacharskie. Kilkanaście lat temu ściany szczytowe docieplone zostały grubym na 6 cm styroblokiem, dlatego teraz nie planowano ich docieplać. I tu na wykonawców czekała niespodzianka. Po ustawieniu rusztowań w trakcie badań ściany okazało się, że płyty

styrobloku są w większości odspojone od łoża ściany. Zapadła wówczas decyzja, że ściany docieplone zostaną dodatkową warstwą styropianu o grubości 8 cm i wełną mineralną (do wysokości 20 metrów budynku używa się styropianu, a powyżej wełny mineralnej). Tych prac nie mógł zaplanować audytor i projektant, bo nie było jeszcze rusztowań, na które mogliby wejść i sprawdzić stan elewacji.

Budynek zaczyna pięknieć i to zainteresowało mieszkańców po sąsiedzku w paxowskim budynku przy Wybrzeżu Kościuszkowskim 21. Pod koniec listopada br. odbyło się tam zebranie dotyczące spraw termomodernizacyjnych. Lokatorzy liczą się z kosztami, jakie będą ponosić przez najbliższe 3 lata. Stawka za metr kw. wzrośnie do 3, 63 zł. Poza tym ustalono, że projektant ocieplenia elewacji wspólnie z mieszkańcami oceni stan techniczny balkonów i prawdopodobnie w okresie remontu elewacji dojdzie do remontu 6 balkonów. Każdy z balkonów ma 11 metrów kwadratowych i stawka 3, 63 zł nie pokryje kosztów remontu. Dlatego wyższe stawki (także rozłożone na 3 lata) zapłacą tylko lokatorzy, których balkony będą remontowane.

Waldemar Korpak,  
kierownik Działu Administracji  
SM PAX

## CO TO JEST AUDYT ENERGETYCZNY?

Audyty energetyczne określają przenikalność ciepła przez ściany, stropy i stolarkę, a także sprawność instalacji grzewczych. Audytor opracowuje program niezbędnych prac remontowych, które zminimalizują straty ciepła i zmniejszą zapotrzebowanie na energię cieplną nawet do 30% w skali rocznej. To oznacza, że stawka za centralne ogrzewanie może być nawet o ponad 1 zł mniejsza za metr kwadratowy.

Audyty wyliczają też opłacalność całej inwestycji i okres spłaty z oszczędności na centralnym ogrzewaniu. Wyliczają, że wykonanie prac za kilkaset tysięcy złotych doprowadzi do tego, że w ciągu 16 lat oszczędności z centralnego ogrzewania całkowicie spłacą remont budynku. Przy tym po przeprowadzonej termomodernizacji mamy nową elewację, często wymieniane są okna, a to znacząco poprawia wygląd, a przede wszystkim wartość każdego budynku. Audyt dla SM PAX przygotowywała Narodowa Agencja Poszanowania Energii.



■ Leszek Piotrowski, dozorca budynku przy ul. Lubelskiej 51a

## Mundurki dla dozorców

Od grudnia 2006 r. gospodarze domów naszej Spółdzielni ubrani są w stroje robocze z napisem SM PAX. Dotychczas raz na kwartał otrzymywali ekwiwalent w wysokości 80 zł. na odzież roboczą i jej pranie.

Po dokładnym skalkulowaniu kosztów nowe uniformy będą kosztować Spółdzielnię tyle samo, co dotychczasowy ekwiwalent pieniężny. Dozorcy będą ubrani jednolicie, estetycznie i co najważniejsze będą widoczni na terenie Spółdzielni – podkreśla Waldemar Korpak, kierownik Działu Administracji SM PAX.

W dodatku nie będą marznąć zimą i nie będą przegrzewać się latem, bo przewidziano 2 wersje sezonowe: jesienno-zimową i wiosenno-letnią. W skład pierwszej, zimowej wersji wchodzi: kurtka, bluzy zewnętrzne, bezrękawnik, koszule flanelowe, buty ocieplane, spodnie, czapka i rękawice, a gdy zrobi się cieplej – dozorczy i konserwator ubiorą komplet letni: lżejszą bluzę, spodnie, czapkę, T-shirty, inne buty i rękawice do prac. Zimowa wersja ubioru przeznaczona jest na 3 sezony, a letnia na jeden sezon.

Ponadto do pielęgnacji ubrań dozorczy i konserwator otrzymywać będą proszek do prania.

MB

## Zbliża się 50 rocznica SM PAX

Szanowni Państwo!

7 marca 2007 roku mija 50. rocznica powstania naszej Spółdzielni. W związku z tym poszukujemy osób, których nie udało nam się poznać osobiście, a które w przeszłości aktywnie przyczyniły się do pierwszych kroków

SM PAX. Zapraszamy do organizacji obchodów pięćdziesięciolecia wszystkich działaczy, a także mieszkańców. Wszelkie pomysły i propozycje prosimy przekazywać do Zarządu Spółdzielni.

Zarząd SM PAX



■ M.Księżyk – zwycięzca konkursu na najlepszego dozorcę. Na zdjęciu odbiera nagrodę od wiceprezesa A. Szklarskiego.

## Życzenia spod Pstrąga

W Pubie Pod Pstrągiem 15 grudnia, na tydzień przed Bożym Narodzeniem, odbyło się świąteczne spotkanie pracowników Spółdzielni

Mieszkaniowej PAX. Przy chlebie ze smalcem, karkówce z grilla i piwie etatowi pracownicy Spółdzielni oraz osoby zatrudnione w spółkach-

córkach wysłuchali życzeń świątecznych Andrzeja Ślązaka, prezesa Zarządu SM PAX oraz przedstawicieli Rady Nadzorczej: Doroty Ploch i Tomasza Sobieraja. Ważnym punktem programu było rozstrzygnięcie corocznego konkursu na najlepszego gospodarza domu w PAX-ie. Chociaż z naszą Spółdzielnią etatowo związanych jest prawie trzydziestu dozorców, to pierwsza nagroda po raz trzeci przypadła Mirosławowi Księżykowi pracującemu w budynku przy ul. Rzymowskiego 17 i 19. Oprócz słów pochwały, od wiceprezesa SM PAX Andrzeja Szklarskiego otrzymał 1500 zł. (netto) premii. Nagrody pieniężne dostali też inni dozorczy: Zofia Lipska i Jacek Sińczuk. Ponadto na wniosek Rad Osiedli premie przypadły również Romanowi Maciejewskiemu i Markowi Petryce. Osobom wyróżnionym serdecznie gratulujemy, a rozmowę z Mirosławem Księżykiem, zwycięzcą konkursu opublikujemy w kolejnym numerze „Naszych Spraw”.

TB



■ Rozmowy w oczekiwaniu na zebranie

29 września 2006 r. o godzinie 17:30 miała odbyć się druga część Zebrania Przedstawicieli Członków SM PAX, potocznie nazywanym Walnym (pierwsza część odbyła się 29 czerwca 2006 r.). Formalnie więc ZPCz się odbyło, ale nie wyczerpało porządku obrad, bo zabrakło quorum do jego prawomocnej realizacji.

Następne ZPCz odbędzie się po decyzji Sądu w sprawie nowego Sta-

tutu SM PAX. Teraz bowiem nie wiadomo, czy mamy działać na starych czy nowych zasadach, a wybieranie Rady Nadzorczej na miesiąc lub dwa nie ma sensu.

Poczekajmy zatem na wieści z Sądu i wtedy zdecydujemy czy robimy ZPCz np. z poprawkami do Statutu (jeżeli Sąd takie zgłosi) oraz z załatwieniem tych zaległych tematów, czy czekamy do czerwca. Wtedy jednak do zaległych tematów przyjdzie nam dodać zagadnienie lustracji oraz sprawozdanie za 2006 rok. Tylko, że może być za dużo tematów, jak na jeden raz. Zawsze przecież można zrobić ZPCz w „odcinkach”.

Oдноśnie konsekwencji nieuda-

nego ZPCz to np. w sprawie wyborów do RN i trwania kadencji dotychczasowego składu, otrzymaliśmy opinię ze Związku Rewizyjnego, że pod względem formalnym logiczne jest działanie dotychczasowej Rady skoro nowa nie została wybrana. Pozostaje kwestia absolutionarium dla Zarządu i zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2005 rok. I choć nie jest to przeszkoda prawna, to jednak warto by ZPCz określiło swoje stanowisko w wyżej wymienionych kwestiach.

Tomasz Sobieraj,  
przewodniczący Rady Nadzorczej  
SM PAX



